Notitie van het College van Burgemeester en Wethouders
voor de Commissie Algemene Zaken/Ruimtelijke ordening,
inzake het voor de komende jaren te voeren woningbouwbeleid.

Reeds vele jaren achtereen hebben wij onze visie over de woningbouw in het algemeen en in 't bijzonder over die in Zandvoort gegeven in de Nota van Aanbieding bij de begrotingen.

Voortdurend hebben wij gewezen op de dreigende financieringsproblemen voor de woningbouw en de consequenties daarvan voor het op te stellen woningbouwprogramma. Langzaam maar zeker tekenen zich thans ontwikkelingen in de realiteit af, die onze dwingende aandacht vragen. En dan gaat het niet alleen om de vraag in welke financieringscategorie de bouwplannen verwezenlijkt kunnen worden maar ook over de regionale samenwerking en de begrotingssituatie van onze gemeente nu en straks.

Allereerst vragen wij uw aandacht voor de zg. regionale volkshuisvestingscommissie De discussie daarover werd opgestart met een provinciale nota van juni 1981 over woningbouwplanning en woningbouwprogrammering. De achterliggende gedachte was het streven van het rijk om te komen tot een zekere mate van decentralisatie in het woningbouwbeleid, in 't bijzonder op het gebied van de contingentering en de meerjarenprogrammering. De provincie speelde hierop in door een struktuur te ontwikkelen waarin de decentralisatiegedachte ook inderdaad gestalte zou krijgen. De nota geeft hoofdlijnen aan van een systeem waarbinnen de gemeenten in nauwe samenwerking met de provincie een regionaal woningbouwprogramma tot stand kunnen brengen. Hiertoe zouden de regio's zelf de totaalcontingenten voor hun gebied onder de gemeenten verdelen en eventueel herverdelen en bijsturen op basis van de feitelijke mogelijkheden.
Ook Zuid Kennemerland is in de opvattingen van het provinciaal bestuur zo'n regio Het lag voor de hand want er is in deze regio een duidelijk funktionerende gemeentelijke samenwerking in de vorm van het gewest Zuid-Kennemerland. Dit nam dan ook het initiatief om een r.v.c. voor te bereiden. Hiervoor is door het gewest zeer veel werk verricht. In de voorbereidingsfase is tot tweemaal toe de commissie AZ/RO geraadpleegd. Het enthousiasme was niet groot, enerzijds omdat de opgestelde spelregels niet de volledige instemming konden krijgen, maar ook omdat daardoorheen ging lopen de teleurstellende uitkomsten voor onze gemeente vooral waar het ging om de sector woningwetwoningen. Juist daaraan was behoefte wegens de stadsvernieuwingsaktiviteiten. Toch zal o.i. deelgenomen dienen te worden aan de r.v.c. ondanks een aantal bezwaren dat ongetwijfeld is aan te voeren. Wij moeten ons realiseren dat wij te maken hebben met een stuk decentralisatie van het rijksbeleid. De provincie gaat aan de minister adviseren wat er aan contingenten nodig is, en zal de provinciale toewijzing verdelen over de r.v.c.'s. Dan aan de kant te staan lijkt ons bestuurlijk niet verstandig terwijl de kansen om verlangens kracht bij te zetten bijvoorbaat zwak zullen zijn. Er zal daarom een raadsvoorstel worden voorbereid. Essentieel daarbij is een door het gewest toegezegde berekening van de aandeelpercentages van de zes gemeenten in het regionale contingent. Dit is voor Zandvoort 6,9%

Het twede aspect is de financieringscategorie. Het beeld daarvan is dat er een duidelijke verschuiving optreedt van de sector woningwet naar op andere wijze gesubsidieerde woningbouw, ja zelfs naar de vrije sector.

De toewijzing 1985 is illustratief:

	Provincie	Regio	Zandvoort
Woningwet	6143 wooneenh.	425	19
premiehuur non profit	1899	30	-
idem beleggers	1429	-	-
premiekoop A	2431	200	3
premiekoop B	1198	95	7
vrije sector C	2755	250	33
	15.855	1000	62

Een winstpunt is dat door de rijksmeerjarenprogrammering er een beter zicht op de toekomst ontstaat en planning van de woningbouw mogelijk wordt. Hierbij moet aangetekend worden dat uiteraard de plannen planologisch "rond" moeten zijn. Dit gegeven moet in de planning zo goed mogelijk worden ingeschat.
Een nieuw probleem bij de woningbouw is dat het zg. knippen van een bouwplan t.a.v. de contingentering en de financiering thans niet meer zo gemakkelijk door de H.I.D. wordt geaccepteerd als vroeger. De gemeenten moeten dat met elkaar oplossen, zo is het rijksstandpunt, want daardoor is de r.v.c. ook van belang. Los daarvan moet vastgesteld worden dat de H.I.D. de stichtingskosten zwaar onder druk zet.

Ter bepaling van het woningbeleid is het gewenst om uit te gaan van de thans bekende cijfers waarbij niet verwacht mag worden dat het contingent woningwetwoningen vergroot zal worden. Het programma Zandvoort ziet er als volgt uit:

	1985	1986	1987	1988
Woningwet	19	31	25	33
Premie huur non profit				
Premie huur beleggers	-	-	-	-
Premiekoop A	3	10	23	17
Premiekoop B	7	8	6	6
C	33	22	23	21
	62	71	77	77

N.B. Via uitruil met Heemstede moeten nog 18 A premie terug ontvangen worden (t.o.v. C premie 1985-Slokker).
Het jaar 1989 zal vooralsnog ongeveer een gelijk beeld geven.
Met deze toewijzing moet gewoekerd worden en deze zal zoveel mogelijk ten dienste moeten komen van het door het college en raad aanvaarde volkshuisvestingsbeleid: alleen nog 3-kamerflatsvoor starters en ouderen en eengezinswoningen. Op de laatste categorie ligt het accent waarbij vooral aan de gezinnen moet worden gedacht maar ook aan ouderen die nog zelfstandig kunnen wonen.
Aan de gebruikelijk flatbouw van de laatste jaren is thans in het algemeen geen behoefte meer. Dat is de hoofdlijn. Daarin dient vastgesteld te worden dat er een grote behoefte is aan een goede en comfortabele eengezinswoning; naar ons oordeel is daarbij behoefte aan koopwoningen.

Daarnaast dienen wij ons te realiseren dat het aantrekken van mensen van buitenaf die een woning willen huren c.q. kopen op bouwlocaties die voor de eigen woningzoekenden niet in aanmerking kunnen komen, mogelijk moet zijn. Juist voor het instandhouden van onze maatschappelijke, economische en culturele infrastruktuur, kunnen deze ingezetenen van groot belang zijn. Uiteraard mag deze overweging niet omgezet worden in een doelstelling, maar o.i. mag het geen dogma worden om deze mogelijkheid geheel buiten beschouwing te laten.
Een volgende stap is om de programmering van de volgende jaren af te zetten tegen de bouwplannen. Deze zijn in verschillende fasen van voorbereiding. Verder is van groot belang na te gaan wat de huidige boekwaarden van de beschikbare bouwlocaties zijn. Voor zover voor het verdere betoog van belang, noemen wij:

Terrein Sterre der Zee	Boekwaarde per 31.12.84 ±	ƒ 762.000,-.
	Renteverlies 1985	75.250,-.
Terrein Stationsplein fase I	Boekwaarde per 31.12.84	1.920.105,-.
	Jaarlijkse bijschr. aan rente	172.810,-.
Terrein K. Doorman incl.gar.Raayen	Boekwaarde per 31.12.84	204.134,-.
	Jaarlijkse Bijschr. aan rente	18.373,-.

N.B. Bij ontvangst van de saneringsbijdrage, gespreid over 3 jaar, loopt het renteverlies uiteraard terug.

Wij gaan er van uit dat met de bouw van De Schelp, omvattende 30 2-kamerwoningen, 12 3-kamerwoningen, 6 4-kamerwoningen en 2 5-kamerwoningen (totaal 50 woningen), dit jaar nog begonnen wordt en dat EMM er in slaagt het plan te knippen. Globaal genomen betekent dit dat de woningwetcontingenten 1985 en 1986 op zijn.
Voor de andere hierboven genoemde terreinen is dus niets beschikbaar. In 1985 hebben wij nog 10 A en B premiewoningen beschikbaar. (A is gebonden aan een modaal inkomen, B kent een objectsubsidie bij een vrij hoog inkomen) De C premies zijn bestemd voor de zg. Slokkerwoningen. Voor 1986 hebben wij 18 A en B premiewoningen + 18 A woningen van't Gewest terug en 4 C premies. In dit verband merken wij op dat C premie ook aan beleggers wordt uitgekeerd, waardoor het mogelijk wordt huurwoningen te creëren. De huur is hoger dan die van de woningwetwoning, maar het verschil is niet zo groot meer als vroeger. Bovendien mikt men altijd op huren die nog binnen de grenzen van de huursubsidie vallen. Daartegenover staat dat de beleggers erg aarzelen door de onduidelijkheid t.a.v. de toekomst van de huursubsidie. Dit probleem is identiek voor hoge woningwethuren.
Onze conclusie is dat wij moeten proberen de 10 premiewoningen van 1985 naar een andere gemeente door te spelen en dan in 1986 terug te vragen. Indien snelle besluitvorming (bestuurlijk en planologisch) tot stand kan komen dan kan dit jaar op het terrein garage Raayen nog een vijftal premiewoningen gebouwd worden. Immers, voor zover ons bekend is er geen bouwlokatie thans voor deze woningen beschikbaar.

Sterre der Zee heeft thans nog geen planologische goedkeuring; voorzien was een bouwblok met kleine eenheden. Uit volkshuisvestingsoogpunt is er o.i. geen behoefte aan dit bouwplan, waarvan de huren overigens vrij hoog zullen zijn.Wij laten dit bouwplan varen en geven Wilma of een andere projectontwikkelaar de kans een interessante invulling aan dit markante stuk Zandvoort te geven. Uitbreiding van dit terrein lijkt ons mogelijk, maar de gemeente moet dit niet willen ontwikkelen. O.i. moet zo snel mogelijk een afnemer van de grond gezocht worden, waardoor de financiële gevolgen tot een minimum beperkt worden.

Over de bouwlocatie Stationsplein fase I bestaan grote misverstanden; er is geen eis van het rijk - en ook de provincie stelt deze niet - dat de saneringsbijdrage is gegeven op de ontbindende voorwaarde dat aldaar woningwetwoningen worden gebouwd. Alle varianten van financiering zijn mogelijk zelfs vrije sector.
Wat zijn de feiten? Het college heeft, in de veronderstelling daarmee de rijksbijdrage veilig te stellen, onderhandeld met EMM over een woningwetplan, waarbij de wens werd uitgesproken dat het plan van architect Leo de Jonge zou worden overgenomen, evenals de aannemer Hillen en Roosen. Dit verzoek steunde op de overweging dat EPC, als projectontwikkelaar voor genoemd bedrijf, het gehele plan op zijn kosten heeft ontwikkeld. Wij menen in deze geest een afspraak met EMM gemaakt te hebben. O.i. zijn er drie redenen om af te zien van woningwetbouw aldaar.

- Er is geen contingent voor 1987 (uitgaande van eengezinswoningen in de woningwetsfeer in K. Doormanplan).
- Realisatie via de vrije sector kan snel gebeuren (koop, evt. huur)
- De premie A en B woningen kunnen het K. Doormanplan opstarten.

Als men bereid is af te zien van woningwetbouw aldaar, kunnen de financiële lasten zo beperkt mogelijk worden gehouden.
Overleg met EPC kan leiden tot een definitieve keuze. Het college kiest voor vrije sector-koop (zo mogelijk huur) en wel dan in combinatie met fase II.
De A en B premie 1985 en 1986, in totaal 25, zouden dan ongeveer de helft vormen van het bouwplan K. Doorman. De andere helft zou dan in 1987 gebouwd kunnen worden in de woningsfeer. Ook mogelijk is in 1986 de 22 C premies en dus geen woningwetwoningen in dat gebied te bouwen. Dat zou echter niet in overeenstemming zijn met onze uitspraken in de raad. Toch moet dit wel overwogen worden; immers intussen weten wij enigszins waar wij aan toe zijn.
Het college heeft na ampele overweging keuzen gedaan om beleidsuitgangspunten te formuleren voor het bouwen in de komende jaren en het aanpakken van de stadsvernieuwing.
Volgens onze laatste informatie is het zo, dat er eenstemmigheid is tussen de gemeente, de stedebouwkundig adviseur en EPC over een integrale aanpak van fase I en II en de tussenliggende trap aan het Stationsplein. De gronden van de Erven Koper zijn ons college aangeboden; het college heeft, onder voorbehoud van goedkeuring van de raad enz. het aanbod aanvaard. EPC is in principe bereid de gronden meteen van de gemeente over te nemen.
Wij vragen het oordeel van uw commissie over onze beleidskeuzes.
Coll.
MV/